

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME' - ISIDORO CASON

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **215/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-05-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Bruno Tomè
Codice fiscale: TMOBRN54R27C991F
Partita IVA: 00221140932
Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons
Telefono: 0434 931348
Fax: 0434 581624
Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it
Pec: bruno.tome@geopec.it

Beni in **Maniago (Pordenone)**
Località **Maniagolibero**
Via Isonzo n. 28 (18 catastale)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

FABBRICATO RESIDENZIALE IN LINEA CON ACCESSORIO STACCATO

Quota e tipologia del diritto:

Quota di 1/2 di piena proprietà a

Quota di 1/2 di piena proprietà a

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 368 sub 1 - 371 sub 3 - 373 sub 1, indirizzo Via Isonzo 18, piano T-1-2, comune Maniago, categoria A/4, classe 2, consistenza 6.5, superficie 136, rendita € 245.06

Note: L'unità immobiliare comprende anche quota parte (non meglio specificata) del mappale foglio 17 n. 367 che corrisponde ad una corte comune a più fabbricati

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 17, particella 371, qualità ENTE URBANO, superficie catastale mq 22

Note: Area di sedime e pertinenziale dei fabbricati

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 17, particella 373, qualità ente urbano, superficie catastale mq 35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Maniago, foglio 17, particella 368, qualità ente urbano, superficie catastale mq 25

Conformità catastale:

Le planimetrie corrispondono alla situazione di fatto dell'immobile

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile oggetto della relazione risulta libero in quanto inagibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

Aggiornamento al 14-04-2017

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di Notaio Guarino in data 05/10/2004; Iscritta a Pordenone in data 19/10/2004 ai nn. 16894/3573; Importo ipoteca: € 64500; Importo capitale: € 43000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. a rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/06/2016 rep.n. 2272 trascritto a Pordenone in data 01/07/2016 ai nn. 8838/5927;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Non vi sono spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di esecuzione

6. ATTUALI PROPRIETARI:

per 1/2 e rispettivamente il
15-05-1967 e 21-09-1964 dal 05/10/2004. In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Guarino, in data 05/10/2004, rep.n. 139795; registrato a Maniago, in data 18/10/2004, al n. 1249/1T; trascritto a Pordenone, in data 19/10/2004, ai nn. 16893/11208.

Non si è in grado di precisare lo stato patrimoniale degli esecutati in quanto cittadini stranieri.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione antecedente il 1° settembre 1967

Esiste una licenza edilizia per ampliamento rilasciata in data 31/03/1960 al n. di prot. 376

Non risultano autorizzazioni di abitabilità/agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia in quanto realizzati prima del 1° settembre 1967

Per altre informazioni rivolgersi al Comune di Maniago – Ufficio tecnico

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di una abitazione unifamiliare in linea con accessorio staccato e area scoperta pertinenziale di uso e proprietà comune, non meglio definita (mappale 367); il fabbricato principale è sviluppato su tre piani fuori terra, due ad uso residenziale con soffitta al secondo piano, l'accessorio staccato è sviluppato su due piani. I fabbricati sono con strutture verticali in muratura di vecchia costruzione, solai non meglio definiti e copertura a due falde con struttura in legno e manto in tegole laterizie. La composizione dei due fabbricati è la seguente: mapp. 371-373 piano terra con cucina, ripostiglio, ingresso e sottoscala, primo piano con corridoio, due camere, bagno, terrazza esterna su tutto il fronte,; secondo piano con due vani soffitta; i piani sono collegati tra loro con scala interna a rampa singola. L'accessorio staccato, da considerare al grezzo è composto da due vani e due piccoli corridoi. Le finiture sono intonaco al civile, serramenti in legno e pavimenti di tipologia obsoleta. I fabbricati sono in stato di abbandono da anni, con gli impianti non funzionanti e fuori norma, abisognevola di importanti opere di manutenzione. Non si è ritenuto necessario ai fini di stima l'accesso all'interno dell'edificio, dato che sulla base di notizie assunte presso il Comune di Maniago e dai vicinanti dell'immobile oggetto della valutazione, i proprietari sono irreperibili da vari anni, prova ne è anche l'abbandono nel cortile di 3 auto (apparentemente di proprietà della famiglia degli esecutati) di modelli obsoleti, e non più funzionanti. I fabbricati non sono antisismici. Lo stato, per quanto necessario, risulta dalle fotografie allegate. Spetterà all'acquirente la definizione dei diritti sull'area comune mapp. 367.

DATI TECNICI REPERITI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Pianoterra-primo abitazione	sup lorda di pavimento	113,42	1,00	113,42
Piano primo poggiolo	sup lorda di pavimento	10,00	0,25	2,50
Soffitta	sup lorda di pavimento	58,59	0,20	11,92
Accessorio staccato piano terra - primo	sup lorda di pavimento	26,4	0,50	13,20
Area pertinenziale	A corpo			

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima: comparazione valori medi

Elenco fonti:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, osservatorio immobiliare Agenzia ENTRATE anno 2016 1° sem. Maniago zona D1 periferica Maniagolibero abitazioni economiche valori 600 - 800 stato normale, borsino FIMAA 2016-2017 valori periferia 600 - 1100, borsino FIAIP 2016 Maniago da ristrutturare valori 300 - 550, operatori locali nel campo immobiliare; valore unitario di stima assunto come base di stima per le unità immobiliari in euro 300/mq ritenuto applicabile in relazione alla tipologia dell'immobile e al contesto periferico in cui è ubicato, oltre all'attuale mercato molto negativo per immobili simili a quello oggetto di valutazione.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pianoterra-primo abitazione	113,42	€ 300,00	€ 34.026,00
Piano primo poggiolo	2,50	€ 300,00	€ 750,00
Soffitta	11,92	€ 300,00	€ 3.575,40
Accessorio staccato piano terra - primo	13,20	€ 300,00	€ 3.960,00
Area pertinenziale	A corpo	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Valore complessivo di stima			€ 43.811,40

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 25% circa per vendita forzata in assenza di garanzie come da incarico del Giudice € 11.811,40

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 32.000,00

Data generazione:
18-04-2017 15:04:09

L'Esperto alla stima
Geom. Bruno Tomè

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2017

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di PORDENONE
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MANIAGO(Codice E889) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		17	368	1			A/4	2	6,5 vani	Totale: 136 m² Totale escluse aree scoperte**: 132 m²	Euro 245,06	VIA ISONZO n. 18 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
			371	3									
			373	1									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2
2			(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2004 Nota presentata con Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11208.1/2004)	
		Unico in atti dal 20/10/2004 Repertorio n.: 139795 Rogante: GUARINO ALDO Sede: MANIAGO	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).